

Exposé

Dachgeschosswohnung in Berlin

**Exklusiver Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung mit
Klimaanlage, Einbauküche und Balkon in Berlin-Spandau**



Objekt-Nr. OM-470960

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:
Hidar Aliasghari

Gehlberger Straße 6
13581 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	5.250 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.11.2026
Wohnfläche	58,00 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	58,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	3. OG
Heizkosten	75 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein Wohntraum über den Dächern von Spandau! Diese ca. 58 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (3. OG), ist bequem über einen Aufzug komplett barrierefrei erreichbar. Als exklusiver Erstbezug begeistert sie mit einem durchdachten Raumkonzept und viel praktischem Stauraum. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verleihen den Räumen eine besonders helle, freundliche Atmosphäre. Das gesamte Gebäude ist auf dem neuesten Stand der Technik und wird energieeffizient über eine Wärmepumpe beheizt.

Wohnungs-Highlights:

- Klimaanlage
- Bad mit Fenster
- Großes Balkon
- Aufzug
- Barrierefreiheit
- Fußbodenheizung

Das Apartment vereint großzügiges Wohnen mit intelligenter Raumaufteilung. Das Herzstück der Wohnung bildet das offene Küchen-Studio. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten bietet Komfort und Stil im Alltag und lädt zu entspannten Kochmomenten ein. Der stilvolle und helle Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für eine besonders gemütliche Stimmung, während ein großzügiger Balkon (ca. 4,0 m²) den Wohnraum nach draußen erweitert.

Ein separater Schlafbereich garantiert ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Das elegant gestaltete Badezimmer verfügt über eine moderne, bodentiefe Dusche. Moderne Markenkeramik und sorgfältig ausgewählte Materialien schaffen hier ein elegantes Ambiente, das hohen Komfort mit zeitloser Funktionalität verbindet.

Die fest installierte, stationäre Klimaanlage macht das Wohnen in dieser Dachgeschosswohnung auch an heißen Sommertagen zu einem durchgehend kühlen und entspannten Erlebnis. Für höchste Sicherheit sorgt die Video-Gegensprechanlage, während ein Glasfaseranschluss schnelle und zuverlässige Internetverbindungen für Home-Office oder Entertainment garantiert. Ein weiteres Plus für die Zukunft: Perspektivisch entstehen im Kellerbereich eine hauseigene Sauna sowie ein Fitness-Bereich, die künftig gegen einen Aufpreis genutzt werden können.

Die Wohnung wird ab 01.11.2026 für 2 Jahre befristet vermietet und bietet eine erstklassige, zukunftsorientierte Grundausstattung für einen komfortablen Einzug:

- Wohnfläche: ca. 58 m²
- Zimmer: 2 (clevere Aufteilung mit separatem Schlafbereich)
- Etage: Dachgeschoss (3. OG) – barrierefreier Zugang durch Aufzug
- Atmosphäre: Helle Räume durch großzügige Fensterflächen
- Zustand: Exklusiver Erstbezug mit ausgewählten, hochwertigen Materialien
- Heizung: Energieeffiziente Wärmepumpe
- Klimatisierung: Stationäre Klimaanlage für perfekte Sommertage
- Balkon: Großzügiger Balkon (ca. 4,5 m²)
- Küche: Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten (inklusive Kühlschrank)
- Badezimmer: Bodentiefe Dusche und moderne Markenkeramik für ein elegantes Ambiente

- Technik & Sicherheit: Glasfaseranschluss für High-Speed-Internet sowie eine Video-Gegensprechanlage

- Stauraum & Abstellmöglichkeiten: Genügend Lager- und Stauflächen in der Wohnung vorhanden; zusätzlich praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen im Haus; Die Wohnung verfügt über ein separates Kellerabteil.

- Mobilität & Parken: Es gibt stets ausreichend Parkplätze direkt auf der Straße. Bei Bedarf kann gegen Aufpreis eine E-Lade-Station zur Verfügung gestellt werden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist voraussichtlich ab dem 01.11.2026 bezugsfertig.

Sammelbesichtigungstermine werden in den Kalenderwochen 33 und 34 stattfinden. Wir bitten hierfür um eine vorherige Anmeldung.

Die Abbildungen dienen lediglich der unverbindlichen Visualisierung. Die tatsächliche Ausführung der Wohnung kann von den Darstellungen abweichen.

Haben Sie Fragen, benötigen Sie weitere Informationen zur Wohnung oder haben Sie bereits Interesse an einer Anmietung? Zögern Sie nicht – melden Sie sich gerne bei uns.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Lage

Das Objekt befindet sich in der ruhigen Gehlberger Straße 6, einer attraktiven und beschaulichen Wohnlage in Berlin-Spandau.

Der Bezirk bietet eine ideale Kombination aus hervorragender städtischer Infrastruktur, historischem Charme – insbesondere durch die charmante Spandauer Altstadt – und weitläufigen Naherholungsgebieten entlang der Havel, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für kurze, bequeme Wege im Alltag. Ein weiterer großer Pluspunkt: Dank der entspannten Parksituation direkt vor der Haustür kommen hier auch Autofahrer voll auf ihre Kosten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

